



REVISTA  
Casa da

ISSN 2316-8056

**GEOGRAFIA**  
de Sobral

## AS DINÂMICAS DA EXPANSÃO DO TECIDO URBANO EM PICOS – PI

The dynamics of urban fabric expansion in Picos – PI

Las dinámicas de la expansión del tejido urbano en Picos – PI

 <https://doi.org/10.35701/rcgs.v27.1032>

Claudinei Silva Pereira<sup>1</sup>

Nildemar Pereira Silva<sup>2</sup>

Histórico do Artigo:

Recebido em 02 de julho de 2024

Aceito em 05 de dezembro de 2024

Publicado em 19 de fevereiro de 2025


### RESUMO

Os vazios urbanos e os lotes não edificados fazem parte do processo de expansão territorial das cidades contemporâneas. A lógica subjacente a tal dinâmica está vinculada à construção da cidade pelo viés econômico, um produto-mercadoria, com diferentes implicações para os cidadãos, agentes econômicos e poder público local. O artigo tem por objetivo analisar a expansão do tecido urbano em Picos e suas consequências em dois elementos da morfologia: os vazios urbanos e lotes não edificados. Para a confecção dos mapas utilizou-se imagens de satélites do período 1985 a 2022. Conclui-se que a terra urbana por estar relacionada à reserva patrimonial, ocasiona a produção de uma cidade dispersa, no qual o vazio urbano é parte estruturante da lógica de comercialização do espaço urbano local.

**Palavras-Chave:** Morfologia urbana. Vazios urbanos. Renda da terra.

<sup>1</sup> Professor Efetivo (EBTT) de Geografia no Instituto Federal do Piauí (UFPI), *Campus Picos*.

E-mail: [claudinei.kau@gmail.com](mailto:claudinei.kau@gmail.com)

 <https://orcid.org/0000-0003-2987-0985>

<sup>2</sup> Professor Efetivo (EBTT) de Geografia no Instituto Federal do Piauí (UFPI), *Campus Picos*.

E-mail: [nildemarsilva@gmail.com](mailto:nildemarsilva@gmail.com)

 <https://orcid.org/0000-0002-4160-5829>

**ABSTRACT**

Urban voids and undeveloped lots are integral to the territorial expansion process of contemporary cities. The underlying logic of such dynamics is linked to the construction of the city through an economic lens, as a commodity-product with different implications for citizens, economic agents, and local government. This article aims to analyse the expansion of urban fabric in Picos, and its consequences on two elements of urban morphology: urban voids and undeveloped lots. Satellite images from the period 1985 to 2022 were used to create the maps. It is concluded that urban land being treated as a reserve assets results in the production of a dispersed city, where urban voids are a structuring part of the logic of the commercialization of local urban space.

**Keywords:** Urban morphology. Urban voids. Land rent.

**RESUMEN**

El vacío urbano y los loteos sin construir son parte del proceso de expansión territorial de las ciudades contemporáneas. La lógica subyacente a tal dinámica está vinculada a la construcción de la ciudad desde una perspectiva económica, como producto mercantil, con diferentes implicaciones para los ciudadanos, los agentes económicos y poder público local. El artículo tiene por objetivo analizar la expansión del tejido urbano en Picos, y sus consecuencias sobre dos elementos de la morfología urbana: los vacíos urbanos y los loteos sin construir. Para la elaboración de los mapas se utilizó imágenes satelitales del período 1985 a 2022. Concluye que el suelo urbano por estar relacionado como reserva de activos ocasiona en la producción de una ciudad dispersa, en la que el vacío urbano es un elemento estructurante de la lógica de comercialización del espacio urbano local.

**Palabras claves:** Morfología urbana. Vacíos urbanos. Renta de la tierra.

**INTRODUÇÃO**

A cidade é um produto histórico e social com múltiplos determinantes estruturais. A conformação da cidade na contemporaneidade é relacionada ao jogo de interesses de agentes econômicos, classes sociais e do Estado, com consequências sobre a expansão do tecido urbano. A dispersão urbana assumiu nas últimas décadas uma dimensão estrutural em decorrência das transformações nos sistemas de transporte e comunicação, com alterações morfológicas, indicando mudanças no conteúdo do par cidade-urbano (CATALÃO, 2015).

A estruturação urbana vincula-se a como determinada cidade está situada na rede urbana e aos papéis que cumpre na reprodução do capital, com rebatimentos sobre a morfologia e os usos do solo no intraurbano. O crescimento demográfico e das atividades econômicas impulsionam a ampliação do ambiente construído que, em decorrência do poderio econômico das classes sociais e da atuação dos agentes imobiliários, gera a diferenciação socioespacial (CAMPOS, 1989; SPOSITO, 1990).

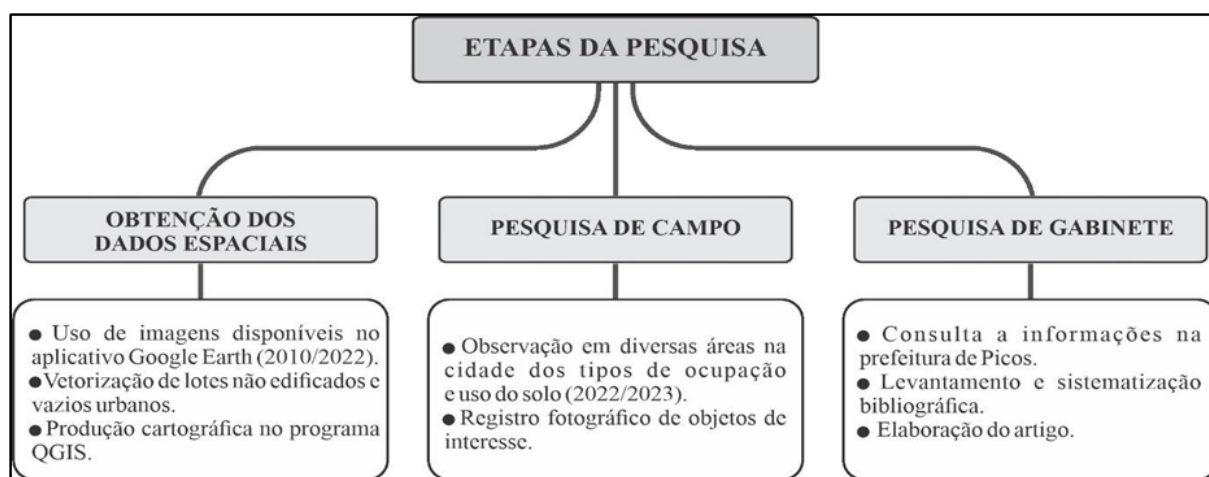
A cidade de Picos, no estado do Piauí, possui complexidade urbana devido às funções que exerce no setor terciário. A pesquisa que originou este texto objetivou a analisar a expansão do tecido urbano e a resultante sobre a morfologia, visto a partir do par vazios urbanos e lotes não edificadas, que são elementos importantes para a compreensão dos nexos entre a terra como ativo e a transformação nos usos do solo. Não foi encontrado estudos sobre a cidade de Picos que enfoque a dinâmica territorial urbana e suas consequências morfológicas. De tal forma, este texto contribui para aprofundar o

conhecimento sobre a realidade local, visto que o processo de expansão do tecido urbano é marcado pela descontínua e baixa densidade ocupacional em determinadas áreas.

O procedimento metodológico utilizado na pesquisa foi composto por três etapas (figura 1) realizadas de forma processual: obtenção de dados espaciais para analisar a dinâmica de expansão do tecido urbano; atividade de campo com percurso em diversas áreas da cidade para averiguar os tipos de ocupação do solo, dentre eles as atividades agropecuárias nas bordas do tecido e características morfológicas; e pesquisa de gabinete e levantamento de informações na prefeitura municipal.

Parte da discussão sobre aspectos político-econômicos no âmbito local baseia-se na empiria dos autores, isto é, a acumulação de conhecimento sobre personagens políticos e econômicos influentes, que contribuíram para produzir/transformar o espaço urbano.

**Figura 1:** Etapas da pesquisa.



**Fonte:** Organizado pelos autores.

Para a vetorização dos vazios urbanos e lotes não edificadas utilizou-se as imagens disponíveis no aplicativo *Google Earth* anos 2010 e 2022, devido à existência de imagens que apresentam boa resolução espacial. Para os anos anteriores, utilizou-se de imagens do satélite *Landsat 4* para o ano de 1985 e *SPOT*, 2003, para delimitação das manchas urbanas, pois a resolução da imagem não permitia distinguir as edificações em relação ao solo exposto no tecido urbano, logo, tornou-se inviável para o mapeamento dos lotes. Para a confecção do mapa de expansão do tecido urbano de 1950 a 2022, utilizou-se de fotografias históricas e imagens de satélites.

Na análise da morfologia adotou-se os elementos propostos por Capel (2013): o plano, os usos do solo e o estudo morfológico integrado de áreas da cidade. Em razão da densidade das manchas urbanizadas, optou-se por delimitar o tecido urbano mais compacto, para construção dos mapas com as áreas de vazios urbanos e lotes não edificadas, desconsiderando as pequenas áreas afastadas, pois

compreendem um tipo de dinâmica socioespacial vinculada ao que se denomina espaço periurbano neste trabalho, objeto de análise numa seção. É representativo de estrutura fundiária formada por pequenas propriedades, chácaras e aglomerados de residências, ou seja, mescla usos rurais e urbanos.

O trabalho está estruturado em quatro seções, além desta introdução. A primeira analisa a situação e o sítio urbano para compreender a formação da cidade no âmbito da rede urbana regional e como as características geomorfológicas influenciam no modelado do ambiente construído urbano, isto é, como a topografia é importante no direcionamento de três vetores de expansão recentes. Na seção renda da terra e expansão do tecido urbano, discute-se como a perspectiva da cidade-mercadoria e a atuação dos agentes que realizam atividades de incorporação moldam a cidade e produzem as descontinuidades através dos vazios urbanos, e da criação de novos loteamentos que geram uma dinâmica de oferta de lotes que permanecem por vários anos sem edificação. Na penúltima parte, discute-se a formação do espaço periurbano como resultado da cidade dispersa, analisa os usos do solo em três áreas com habitações dispersas e as implicações socioespaciais em termos de fluxos e infraestruturas, pois a formação das descontinuidades está gerando uma forma espacial híbrida: presença de conteúdos urbanos em meio a dinâmicas associadas às atividades rurais. Por fim, apontamentos transitórios, à guisa de conclusão, são apresentados sobre a cidade de Picos.

## **A SITUAÇÃO E O SÍTIO URBANO DE PICOS**

A cidade de Picos está situada no sudeste piauiense, região semiárida, distante 310 km de Teresina, capital do estado. A gênese de Picos remete ao século XVIII, vinculada às atividades pastoris realizadas por fazendeiros na várzea do rio Guaribas. Na sede de uma fazenda, às margens do rio, ocorreu a formação do aglomerado primitivo.

Na várzea desse curso fluvial eram realizadas atividades agrícolas para autoconsumo e criação do gado. A localidade tornou-se ponto de passagem de tropeiros e viajantes, conformando os primórdios da via de comunicação entre o interior e a antiga capital da capitania/província de Oeiras e, posteriormente, Teresina. A chegada de novos colonos intensificou a ocupação das terras e aumentou a população no núcleo urbano, que em 1890 foi elevado à categoria de cidade (GOMES, 1984).

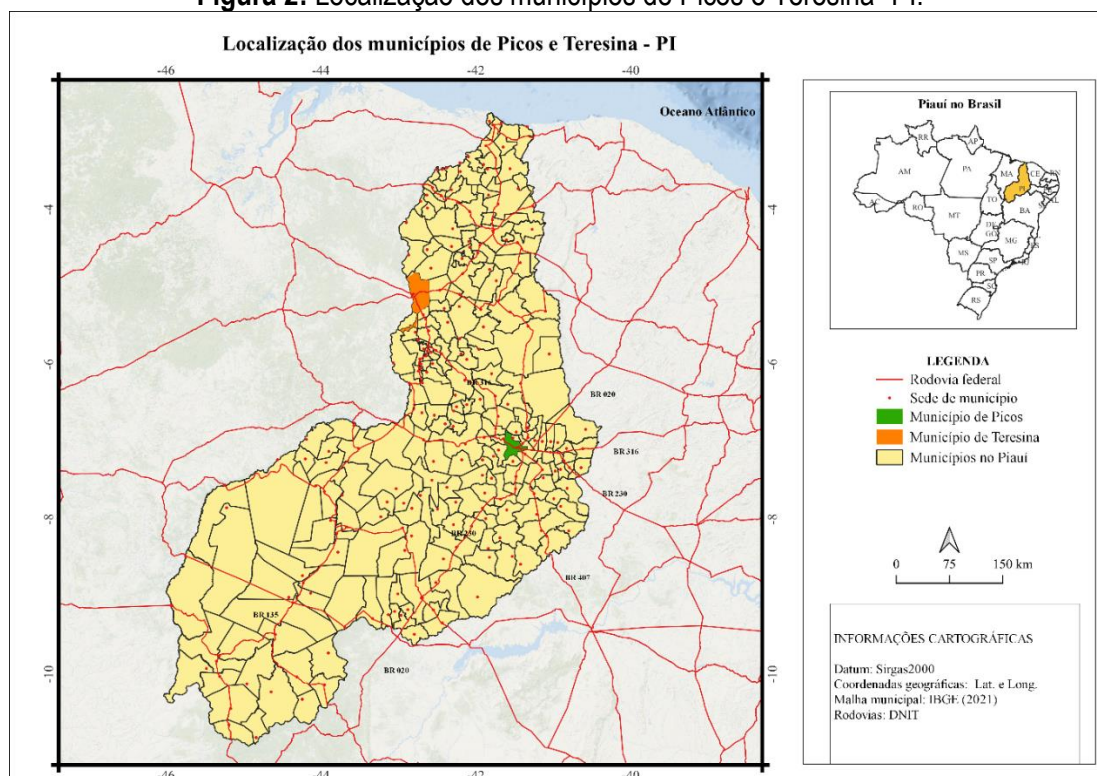
Segundo Gomes (1984) e Sousa (2014), a cidade de Picos até meados do século XX apresentava crescimento populacional e funções urbanas pouco expressivas, por depender de economia de base agropecuária, caracterizada pela baixa produtividade e, principalmente, devido aos restritos meios de comunicação com outras urbes, cerceando as trocas comerciais. A partir da década de 1960 em decorrência da abertura de rodovias federais interligando Picos a Fortaleza, via BR-020, e Picos a

Teresina, BR 316, as condições de relativo isolamento foram modificadas e passou a ser importante entroncamento rodoviário<sup>3</sup> na região Nordeste. Conforme Gomes (1984), a partir da implantação dessas rodovias, o isolamento do município foi rompido e a acessibilidade tornou-se uma realidade concreta. De uma economia fechada de subsistência, Picos evoluiu para uma economia mais aberta, diversificada, passando a se destacar nas designadas culturas comerciais.

A concepção de situação geográfica de Picos se modificou em decorrência do sistema de transporte rodoviário com maior fluxo de pessoas, mercadorias e informações gerando rebatimentos na hierarquia urbana e na constituição de novos papéis decorrentes da complexificação terciária em escala regional. Para Matznetter (1981), essas transformações afetaram o rumo das migrações para os centros mais complexos, reestruturando as áreas de influência, no qual Picos foi beneficiária por ser um nó na rede de transporte rodoviário na região Nordeste.

O mapa a seguir (figura 2) ilustra a situação geográfica de Picos e a rede rodoviária que cruza o município. Fato notório que num raio de 200 km não há cidades com complexidade urbana similar à Picos, isso a possibilita exercer influência numa área mais abrangente no estado.

**Figura 2:** Localização dos municípios de Picos e Teresina -PI.



Fonte: Autores.

<sup>3</sup> Passam pela cidade as BRs 230/316 (sobrepostas) e a BR 407. A BR 020 conecta-se à BR 230 (Transamazônica) a 22 km de Picos sentido Fortaleza e 10 km sentido Brasília. Picos dista 530 km de Fortaleza - CE, 330 km de Petrolina - PE, 273 km de Juazeiro do Norte - CE.



A localização relativa de Picos estabelece-a atualmente como centro de comando da rede urbana na porção sudeste do Piauí com funções urbanas terciárias, destacando os serviços de saúde e educação, comércios varejista e atacadista. Existem órgãos das administrações públicas federal e estadual, centralizando a prestação de serviços para a população adjacente; no ramo financeiro, há agências bancárias e cooperativas de crédito. A primazia no setor terciário evidencia a divisão territorial do trabalho no contexto estadual e a complexidade na rede urbana regional.

O estudo da Região de Influência das Cidades (REGIC, 2018), do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), classifica Picos no quesito hierarquia urbana como centro sub-regional A em razão da existência de instituições e empresas na gestão do território de abrangência limitada.

No que concerne aos fluxos, Picos é um nó importante na rede urbana no Piauí. Para Corrêa (1987), a rede urbana é formada pelo conjunto de interações materiais e imateriais entre as cidades, sendo que distintas funções urbanas são fundamentais para estruturar as articulações e diferenciações entre núcleos urbanos. A existência dos meios de transporte fomenta as interações interna e externa com a rede urbana. Disso resulta que a transformação de Picos no contexto estadual se efetivou ao transmutar os vínculos menos intensos para mais intensos e complexos nas últimas décadas.

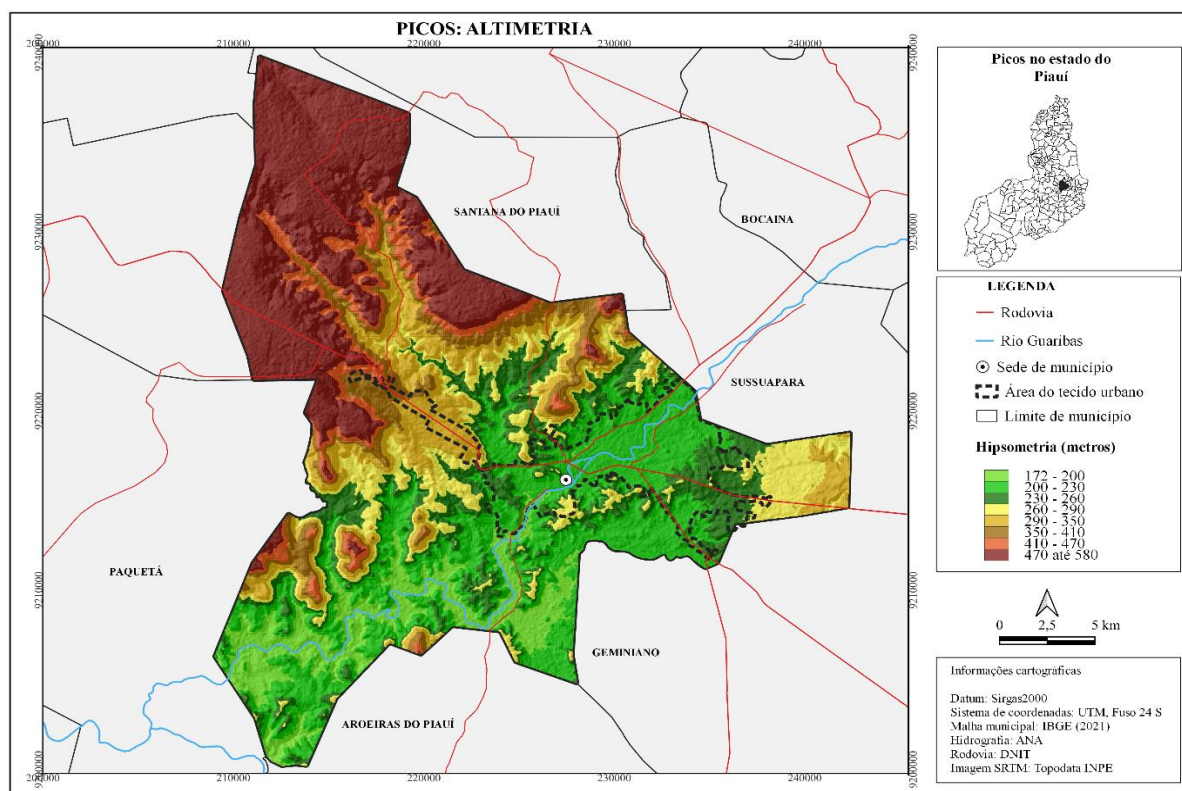
O capital mercantil exerce na escala local a concentração dos grandes equipamentos comerciais formados por atacados e nos últimos anos o setor supermercadista com os atacarejos, potencializando fluxos de pessoas das cidades menores e capitais externos para Picos. A conformação da rede urbana local se reforça pela centralidade exercida por Picos.

A mudança de escala geográfica da rede urbana para a escala da cidade possibilita analisar a complexidade da expansão territorial. O sítio geomorfológico sobre o qual o tecido urbano de Picos se constituiu é formado por planícies, terraços fluviais e pequenos platôs. Em alguns trechos, a urbe se expandiu sobre o relevo caracterizado por vertentes íngremes, que formam as colinas nas imediações da área central.

No mapa do município de Picos (figura 3) mostra que a área urbanizada está situada majoritariamente nas cotas entre 200 a 230 metros, acompanhando a planície fluvial/ terraços do rio Guaribas e seus afluentes, marcados pelo regime hídrico intermitente. A topografia favorece um padrão de expansão alongado, em função da facilidade de abertura de novos loteamentos sem a necessidade de gastos vultuosos em obras de terraplenagem ou aterramento de áreas. Contudo, a ocupação de áreas planas ocasiona no período chuvoso alagamentos, em decorrência da ausência ou precárias infraestruturas de drenagem, potencializadas pela ocupação de áreas inadequadas para usos urbanos.

O relevo é uma variável importante no processo de produção do espaço citadino de Picos, pois possibilitou dinâmicas de ocupação distintas entre os grupos sociais. Parcela da população de menor renda construiu habitações em topográficas inadequadas para fins residenciais, tais como encostas íngremes e margens de rio, suscetível a episódios de inundação, como será demonstrado adiante.

**Figura 3:** Mapa altimétrico de Picos – PI.



Fonte: Autores.

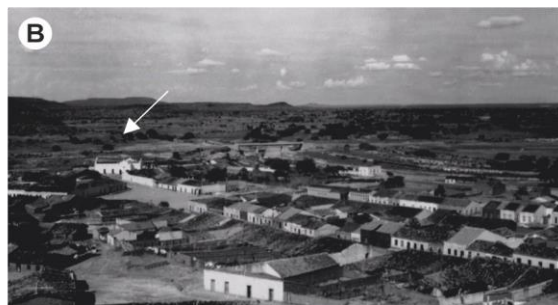
O tecido urbano até os anos 1950 era formado pelo núcleo primitivo e bairros adjacentes que cresceram sobre a planície e o terraço a margem direita do rio Guaribas. Posteriormente, a interação entre a dinâmica da natureza e ocupação do sítio urbano ocasionou um evento extremo de inundação em março de 1960, responsável pela modificação na lógica de apropriação do relevo. Como resultante, parcela da população mais vulnerável passou a ocupar a encosta do morro da Mariana, próximo ao centro, situado nas cotas entre 230 a 290 metros de altitude. Essa área é propensa a deslizamentos de terra no período chuvoso. Em contrapartida, no topo alongado e de reduzida declividade, iniciou-se a formação do bairro Aerolândia, com população de poder aquisitivo médio-alto (GOMES, 1984; SOUSA, 2014). Esse evento marca, do ponto de vista da lógica capitalista sobre a apropriação e produção da cidade, a segmentação do espaço em decorrência da capacidade econômica distinta dos indivíduos terem acesso à terra urbana, mediante a compra ou ocupação irregular.

A dinâmica da natureza, analisada pela interação entre geomorfologia e hidrografia, e a dimensão socioeconômica consubstanciou o processo de expansão do tecido urbano alicerçado na divisão social do espaço, marcado pela desigualdade social, reforçado pelo caráter espontâneo, isto é, ausência de política de planejamento urbano por parte do poder público municipal. A apropriação do relevo local se vincula à dimensão socioespacial, constituinte do sistema fluvial-urbano formado por rio Guaribas e Picos. O mosaico a seguir (figura 4) retrata a ocupação do relevo e a conformação do sítio urbano na área central ao longo dos séculos XX e XXI.

**Figura 4:** Transformações no espaço urbano de Picos.



Fonte: Varão.



Fonte: Varão.

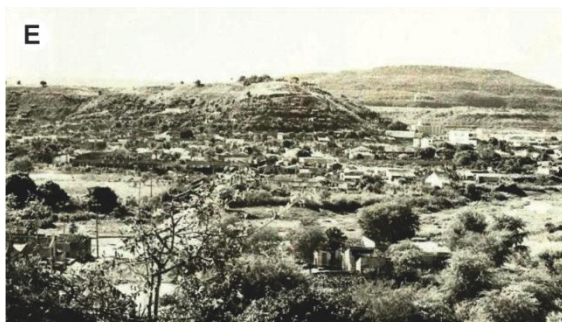


Fonte: Varão.



Fonte: Varão.





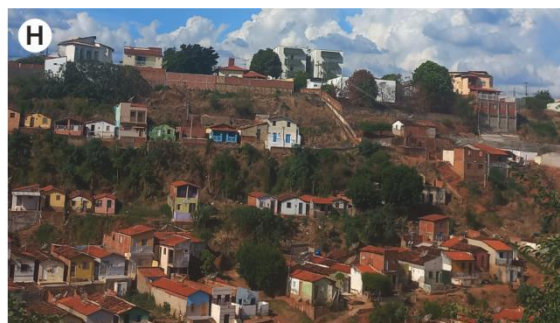
Fonte: Museu Ozildo Albano.



Fonte: Museu Ozildo Albano.



Fonte: Varão.



Fonte: autor.

## LEGENDA

- A - Núcleo antigo com a Igreja Sagrado Coração de Jesus e o rio Guaribas ao fundo (ANTES).
- B - Núcleo antigo com a Igreja Sagrado Coração de Jesus e o rio Guaribas ao fundo (DEPOIS).
- C - Praça Félix Pacheco e ao fundo antiga Igreja Matriz, década de 1940.
- D - Inundação ocorrida em março de 1960.
- E - Vista parcial de Picos e o morro da Mariana, sem data.
- F - Vista parcial de Picos e o morro da Mariana, sem data.
- G - Praça Félix Pacheco, década 1960.
- H - Morro da Mariana, 2023.

As ilustrações evidenciam a relação entre geomorfologia e dinâmica fluvial na conformação do sítio urbano. Em consequência da expansão do tecido urbano nas últimas décadas, uma série de agravantes potencializam episódios de inundação e alagamentos em determinados bairros no período chuvoso devido à ocupação inapropriada do relevo e por não ter considerado a dinâmica morfológica-fluvial na planície do Guaribas e seus afluentes. Segundo Lima (2018), a lógica inadequada de apropriação do relevo conformam a produção de riscos e vulnerabilidades socioambientais.

Para a compreensão dos pressupostos que norteiam a expansão territorial urbana em Picos, faz-se necessário discutir na próxima seção os principais determinantes que corroboram para a transformação nos usos do solo e vinculam à terra como mercadoria, uma vez que a renda da terra se constitui em eixo analítico para o entendimento dos processos e consequências que conformam o tecido urbano. Adota-se os pressupostos apontados por Smolka (1989) da existência de nexos

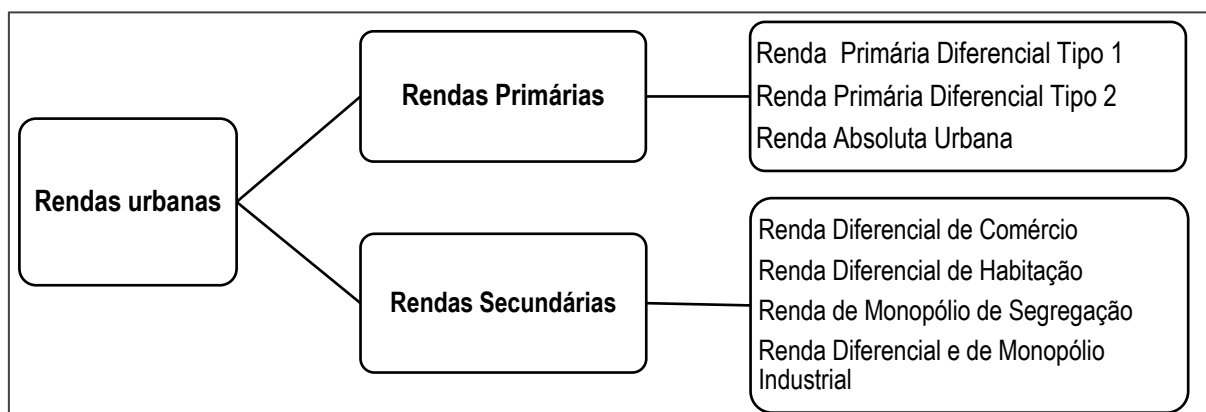
interdependentes entre o mercado imobiliário, visto pela transformação nos usos do solo, e o padrão de estruturação do ambiente construído urbano.

## A RENDA DA TERRA E EXPANSÃO DO TECIDO URBANO

A terra urbana é um tipo de mercadoria especial devido à dimensão locacional (CAMPOS, 1989). Para Harvey (2005), o capital cria estruturas espaciais necessárias para a acumulação, pois induz a produção de relações geográficas e articula o fundiário ao financeiro. Por conseguinte, a mercadoria habitação está imobilizada espacialmente. A apropriação privada do solo urbano conforma lógicas fundiárias relacionadas à acumulação de terras como reserva patrimonial (SAYAD, 1977) ou ativo (ABRAMO, 1989). A criação de ambiente construído por parte do capital é, por consequência, vinculada à concentração do capital fixo.

A discussão dos tipos de renda da terra e como se formam é encontrada em Jaramillo (2009), que propôs o aprofundamento da teoria geral da renda da terra para o contexto urbano ao compartimentá-la em dois subgrupos (figura 5): rendas primárias, que estão vinculadas à produção do ambiente construído urbano; rendas secundárias relacionadas ao consumo do ambiente urbano. Essa abordagem permite articular a dimensão social e política na construção da cidade e as diferenciações espaciais resultantes, notadamente nas situações em que a localização da terra é fundamental para a composição dos preços.

**Figura 5:** Tipos de renda da terra urbana.



Fonte: Jaramillo (2009).

A propriedade privada da terra gera implicações para além do urbano ou do econômico, pois a dimensão social e política de como a sociedade constrói a cidade e quais espaços são

direcionados para as diferentes classes sociais, isto é, o jogo de interesses pelos lugares tem uma fundamentação nos tipos de renda da terra, notadamente as rendas diferencial de habitação e de monopólio de segregação na tipologia proposta por Jaramillo (2009).

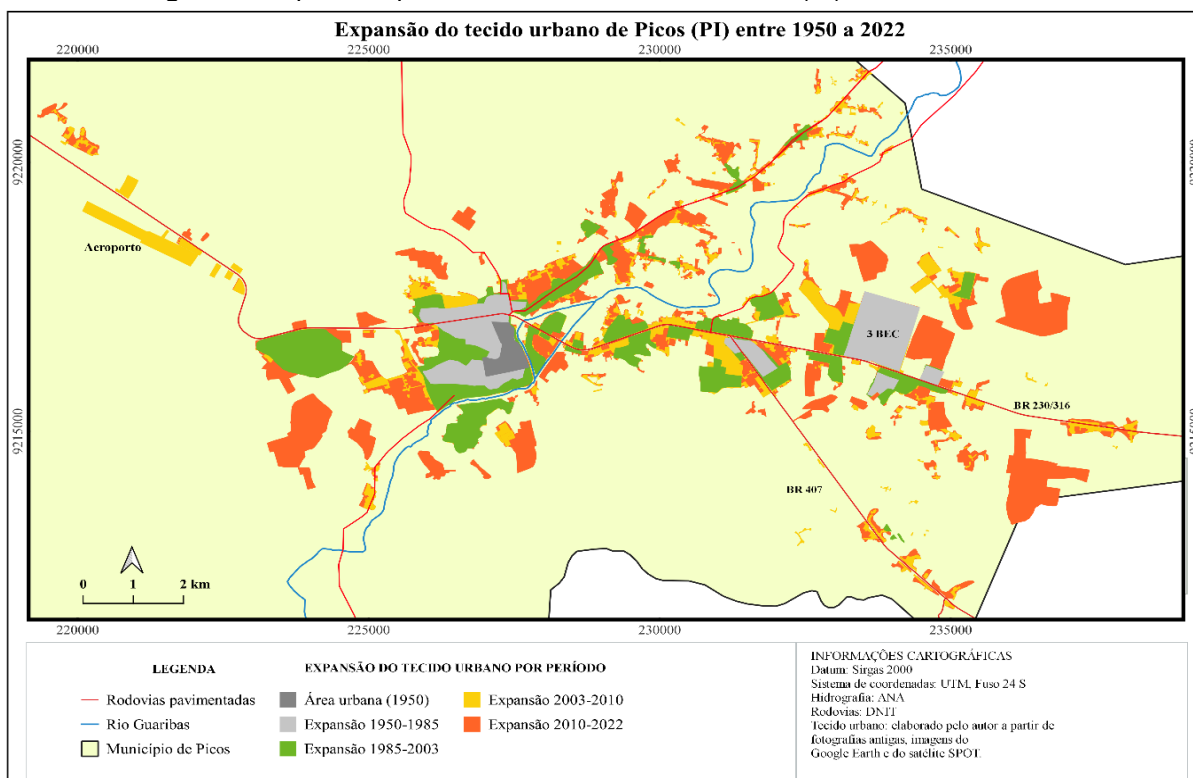
O espaço urbano é histórico, dinâmico e resultante de ações acumuladas ao longo do tempo (MUMFORD, 2008). Para Corrêa (2002), os atores produtores do espaço urbano são os proprietários dos meios de produção, sobretudo os grandes industriais; os proprietários de terras que atuam com a finalidade de obterem maior renda fundiária; os promotores imobiliários os quais realizam a incorporação, comercialização ou transformação do capital-mercadoria em capital-dinheiro. Os pequenos proprietários de terras e construtores, que em decorrência da não observância dos parâmetros urbanísticos preconizados na legislação são também importantes na produção de imóveis urbanos ou pequenos loteamentos irregulares. O Estado é agente de destaque, em razão de poder disciplinar, mediante regulamentação, o crescimento urbano e ao implantar infraestruturas e conjuntos habitacionais.

Opta-se neste texto em vez do termo promotor imobiliário (CÔRREA, 2002) pela terminologia de agente incorporador (SMOLKA, 1989; CAMPOS, 1989), um tipo de capital imobiliário que assume o comando sobre a mudança no uso do solo urbano, isto é, corresponsável pela transformação do ambiente construído urbano. Todavia, a ação destes agentes no contexto de Picos se efetivou de forma significativa na abertura de loteamentos, sem se transformarem em agentes estruturantes com capacidade de modificação de setores urbanos mais amplos, tais como os pesquisados por Barcella e Melazzo (2020) em cidades no interior do estado de São Paulo.

Em Picos, a apropriação das terras rurais e sua conversão em urbana, com a finalidade de mercantilização do espaço urbano, efetiva-se de modo mais significativo a partir da década de 1970, quando a formação de descontinuidades no tecido urbano é intensificada ao acompanhar o eixo viário da rodovia BR-316/230, originando o bairro Junco, distante 5 km do centro; e o Terceiro Batalhão de Engenharia e Construção (BEC) do Exército brasileiro. O processo foi ampliado por ação do Estado com a implantação dos conjuntos habitacionais populares Petrônio Portela, distante 8 km; e Pedrinhas, 6 km, na década de 1980.

A dinâmica de expansão do tecido urbano (figura 6) evidencia a ruptura da continuidade territorial urbana e formação dos vazios urbanos como elemento estrutural. Nas proximidades da área central, nota-se continuidade territorial, ao passo que às margens da rodovia BR-316/230 a dispersão alcança aproximadamente 11 km no sentido leste, setor de significativa incorporação de novos loteamentos na última década.

**Figura 6:** Mapa da expansão do tecido urbano de Picos (PI) entre 1950 a 2022.



Fonte: Autores.

Os agentes produtores do espaço urbano em Picos são compostos por construtoras de pequeno porte, proprietários de terras que implantaram loteamentos, em vários casos, apenas com a demarcação das vias e delimitação dos lotes e, nos últimos anos, incorporadores responsáveis pela implantação de novos produtos imobiliários exemplificados em dois loteamentos fechados de médio/alto padrão. Esses agentes utilizam as rodovias como eixos indutores do crescimento nos sentidos leste/oeste/nordeste, conformando novas configurações espaciais, dentre as quais as discontinuidades com a formação dos vazios urbanos. A topografia aplainada ou pequena declividade às margens das rodovias potencializa a implantação de novos loteamentos.

Ao longo da BR-316/230 estão localizados estabelecimentos hoteleiros, restaurantes, postos de combustíveis, oficinas, concessionárias e revendedores automotivos de peças direcionados tanto para os transeuntes da via como cidadãos. Tal fato demonstra a importância do entroncamento viário e seus reflexos na dinamização do setor terciário e na ampliação do tecido urbano.

Em Picos, a partir da década de 2000, em decorrência da difusão do transporte individual que ampliou a mobilidade espacial, do aumento do poder aquisitivo de parcela da população e a omissão do poder público municipal para coibir as discontinuidades, nota-se a crescente criação de novas áreas urbanizadas, em que prevalece pequenas áreas parceladas (dezenas a centenas de lotes), sem haver



implantação das infraestruturas básicas, isto é, modificações no uso do solo realizadas por agentes de pequena capacidade econômica ou operacional. É notório a presença de imóveis padronizados (figura 7) implantados por pequenos/médios construtores que são, em parte, responsáveis nas últimas décadas pela expansão do tecido urbano em Picos.

**Figura 7:** Empreendimentos imobiliários de pequeno porte situados em Picos - PI.



Fonte: Google Earth, 2022.

Evidencia-se a criação de áreas urbanizadas que destoam do que seria o adequado para se garantir a densidade de equipamentos públicos, isto é, a descontinuidade e a existência de áreas pequenas elevam os custos para a coletividade. A compensação entre terreno de preço menor (por ser distante, não urbanizado) é o ônus do transporte coletivo no orçamento domiciliar. Essa lógica afeta de forma significativa a população de baixa renda nas cidades (SMOLKA, 1989).

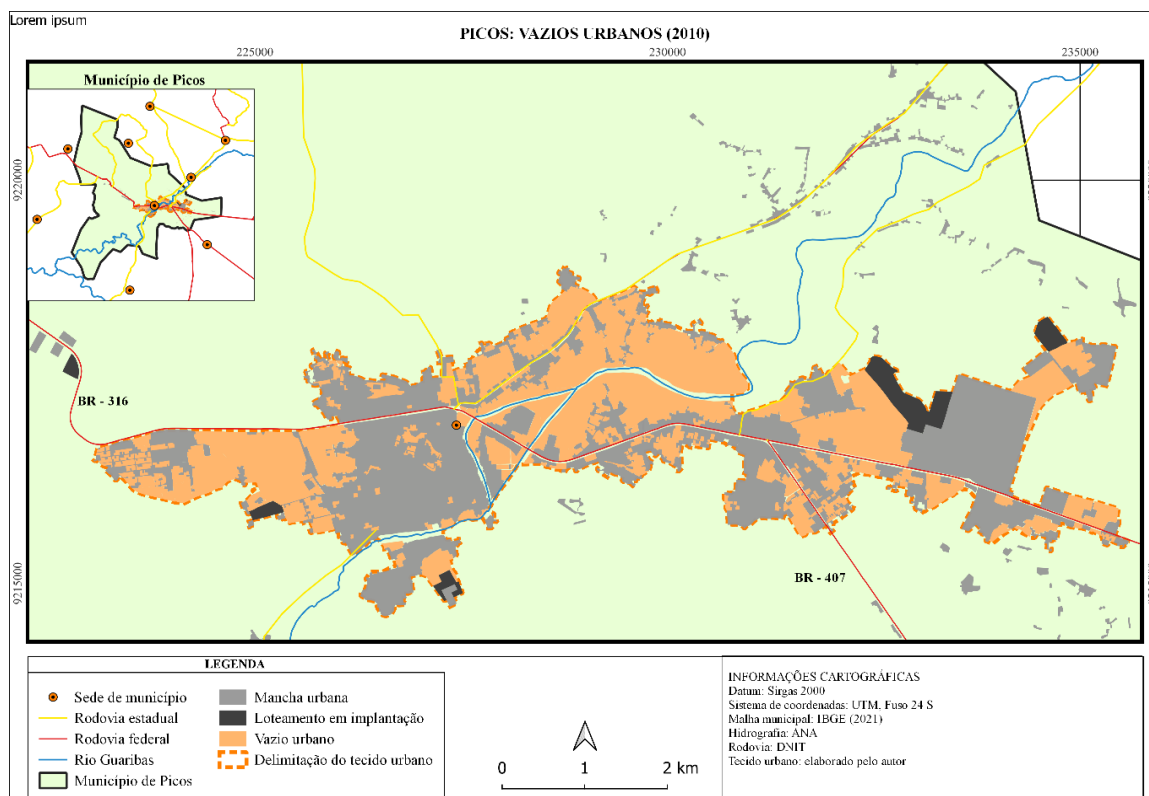
Padua (2020) afirma que a produção da cidade está cada vez mais vinculada aos parâmetros do mercado imobiliário, a uma concepção de cidade-produto, em que são produzidas raridades no espaço para a realização da acumulação de capitais através da produção de empreendimentos residenciais e comerciais e infraestruturas de transporte. A crescente dispersão de manchas urbanizadas requer por parte do poder público a criação das infraestruturas de água, coleta de esgotos e pavimentação de vias, possibilitando que os proprietários fundiários/imobiliários internalizem no patrimônio privado os benefícios pagos pela coletividade.

No processo de expansão urbana, a análise morfológica possibilita distinguir dois elementos basilares que fundamentam a lógica rentista sobre a terra urbana. O primeiro diz respeito aos vazios urbanos, glebas que não foram parceladas e compõem significativas áreas dentro do tecido urbano. O segundo, refere-se aos lotes não edificados que, dependendo do loteamento, estão nessa condição há vários anos. Eles fazem parte do modus operandi de produção do espaço urbano no Brasil pelos detentores da terra (SPOSITO, 1990; MAIA, 2019; PEREIRA, 2021), ou na perspectiva de Sayad (1977), as terras urbanas funcionam como reserva patrimonial em determinados contextos.



O mapa (figura 8) indica o padrão de vazios urbanos nas direções nordeste, leste e oeste, acompanhando a planície do rio Guaribas e a rodovia BR-316/230. Ao Sul e ao norte, o relevo formado por colinas íngremes torna-se um fator restritivo para a expansão. Externo à área delimitada como tecido urbano compacto, há dezenas de agrupamentos habitacionais dispersos, indicativo da acentuação do processo de expansão urbana recente.

**Figura 8:** Mapa dos vazios urbanos em Picos-PI (2010).



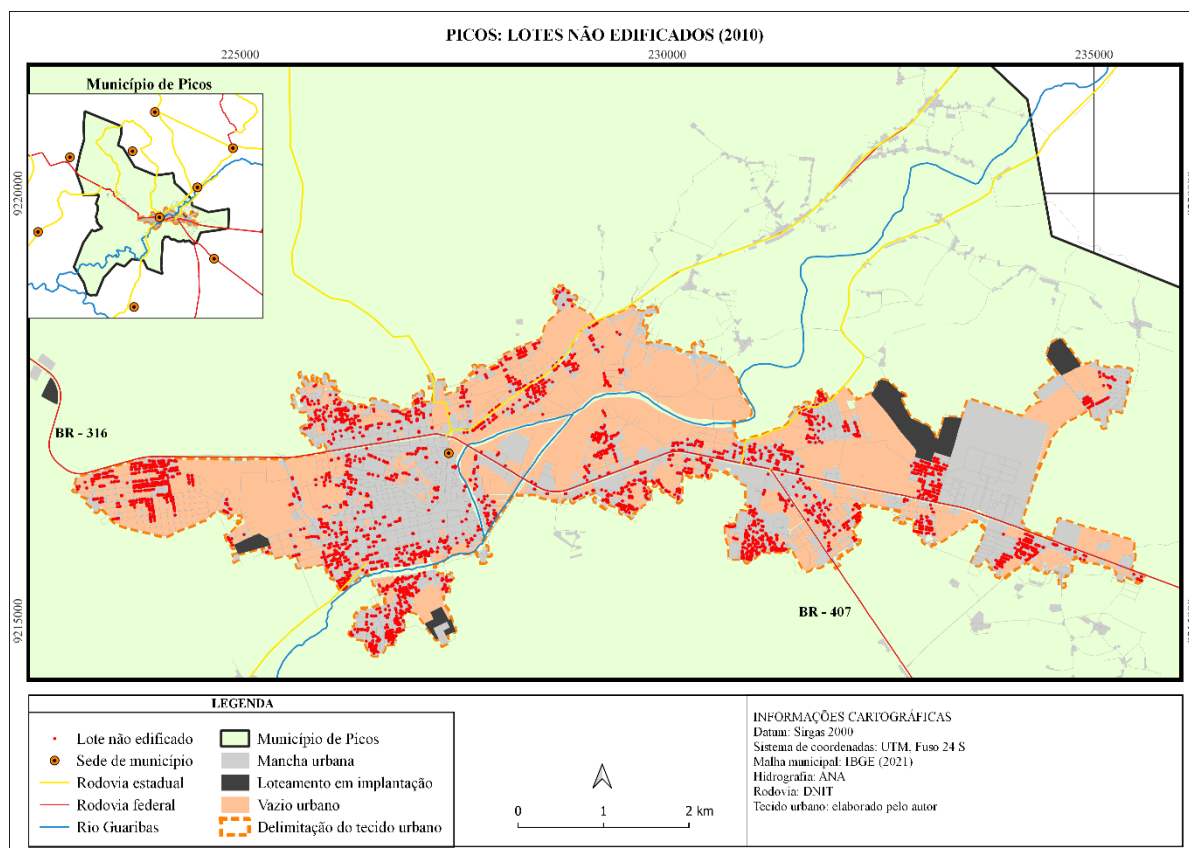
**Fonte:** Autores.

Além dos vazios urbanos, a análise morfológica sobre os loteamentos permite vislumbrar a permanência dos lotes não edificados como parte estrutural em Picos. Eles são decorrentes de duas situações: o proprietário ainda está viabilizando as condições financeiras para fazer a edificação; ou, em decorrência da terra ser um tipo de ativo imobiliário, deixa-a sem edificar como estratégia de valorização ao vislumbrar rendas futuras.

O mapa (figura 9) representa lotes não edificados na cidade, onde é perceptível que na área central existem lotes que perduram por décadas nesta condição, corroborando o argumento de que há nexos entre rentismo e expansão urbana. Nas áreas periféricas estão situados em praticamente todos os loteamentos, com exceção daqueles que se constituíram como conjuntos habitacionais populares, visto

que os empreendimentos foram entregues com as residências. Nos loteamentos em fase de implantação ou recém implantados não foram mapeados os lotes, pois não havia decorrido tempo suficiente para mudar a condição predominante dos lotes não edificadas para construídos.

**Figura 9:** Mapa dos lotes não edificadas em Picos - PI (2010).



Fonte: Autores.

A criação de novos loteamentos está relacionada à conversão do tipo de uso do solo e seu parcelamento visa ganhos fundiários. O déficit habitacional permanece em Picos em oposição ao estoque de terrenos, que apresenta aumento ao longo do tempo. O comparativo entre 2010 e 2022 vinculado à expansão urbana está contido na tabela (figura 10), reforçando a lógica da terra como ativo imobiliário ou reserva patrimonial.

**Figura 10:** Picos - características das áreas mapeadas no tecido urbano em 2010 e 2022.

<b>Tipologia das áreas</b>	<b>2010</b>	<b>2022</b>
Área urbana compacta delimitada	19,7 km <sup>2</sup>	31,7 km <sup>2</sup>
Área dos vazios urbanos	8,55 km <sup>2</sup>	18,58 km <sup>2</sup>
Número de lotes não edificados mapeados	3.392	4.339
Número de loteamentos em implantação ou recentemente implantados	5	22
Área dos loteamentos em implantação	0,75 km <sup>2</sup> ou 750.000 m <sup>2</sup>	6,94 km <sup>2</sup> ou 6.940.000 m <sup>2</sup>

**Fonte:** Autores.

A implantação de loteamento visa gerar ganhos fundiários para o agente incorporador. O fato deste capital incorporador apoderar do solo urbano o possibilita definir sobre o uso futuro. Para Campos (1989, p. 50): “Em geral, as estratégias de valorização do capital incorporador têm no ganho fundiário o componente principal de seu lucro composto, essa particularidade estabelece um nexo estrutural entre o processo de valorização desses capitais e a espacialidade urbana.”

Dentre as estratégias de redução de custos pelos agentes imobiliários, alguns loteamentos contam exclusivamente com a delimitação das vias e lotes, sem a implantação das infraestruturas de abastecimento de água, pavimentação das vias, rede elétrica ou de coleta de esgotos preconizadas na legislação. Outros tornaram-se fracasso comercial após vários anos da implantação, permanecendo com baixa taxa de construção residencial; contudo, fomentam a redução da densidade populacional ao expandirem as áreas de vazios urbanos e mantêm taxas baixas de ocupação por área e elevam os custos de acessibilidade.

O loteamento Cecília Gil (figura 11) exemplifica a primazia do rentismo fundiário ao reforça a descontinuidade urbana e tipifica a omissão do poder público local ao não exigir dos agentes imobiliários a implantação das infraestruturas básicas como preconiza a legislação federal. Nesse sentido, Daniel (1988) analisa como os vínculos entre o poder político local e o poder econômico se articulam para a produção do urbano como mercadoria ou reprodução do capital no Brasil.

Figura 11: Loteamento Cecília Gil.

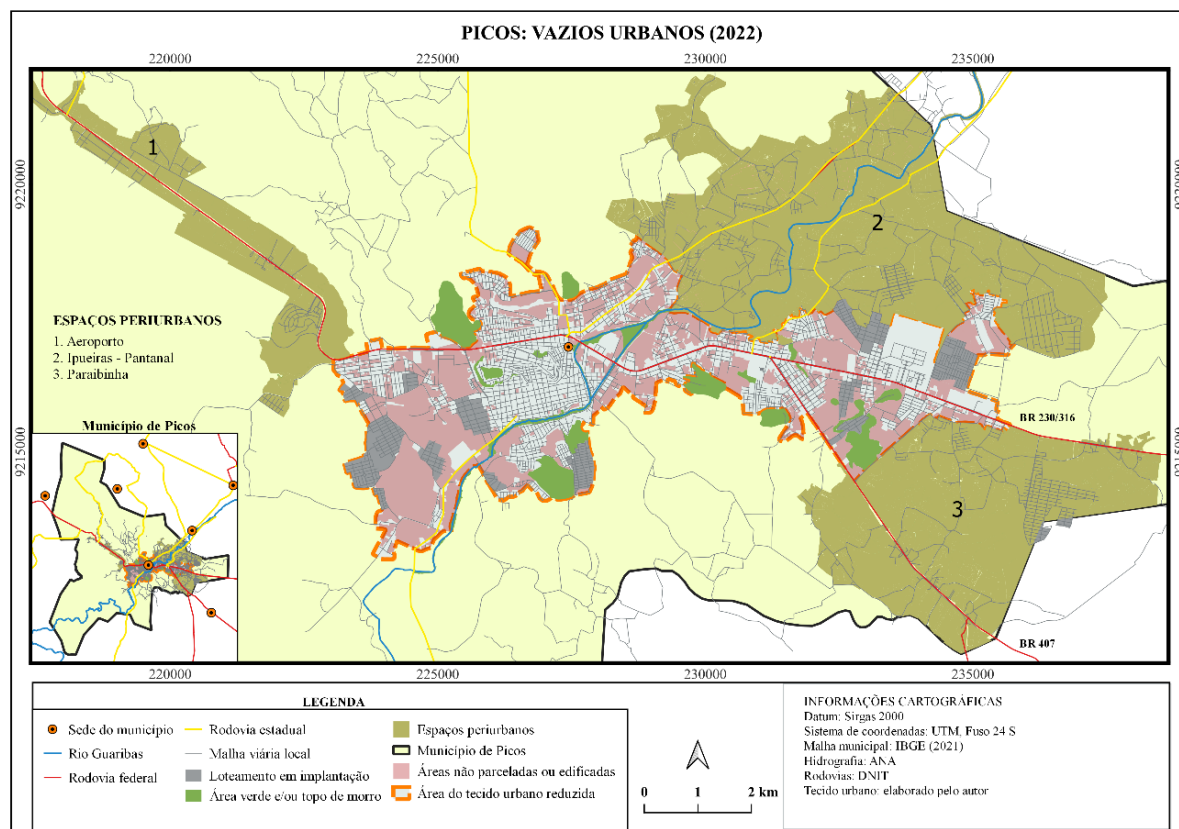


Fonte: Google Earth.

Legenda: A - ano de 2016 B – ano de 2017 C – ano de 2022

O mapeamento das manchas urbanizadas em 2022 reforça a expansão descontínua, indicada no mapa (figura 12). Foram contabilizados 22 loteamentos em implantação/recentemente implantados, com área total de 6,94 km<sup>2</sup>. A expansão ao longo da rodovia no sentido leste transformou o bairro Junco num tipo de subcentro, em razão da diversidade de estabelecimentos comerciais, de serviços e da presença de um campus da Universidade Federal do Piauí. No sentido oeste, a construção de um shopping center e dos hipermercados Atacadão e Assaí vêm consolidando a expansão com grandes superfícies comerciais, o que alterou o padrão da estrutura urbana e fluxos dos cidadãos em busca de bens de consumo e lazer.

Figura 12: Mapa dos vazios urbanos em Picos – PI (2022).

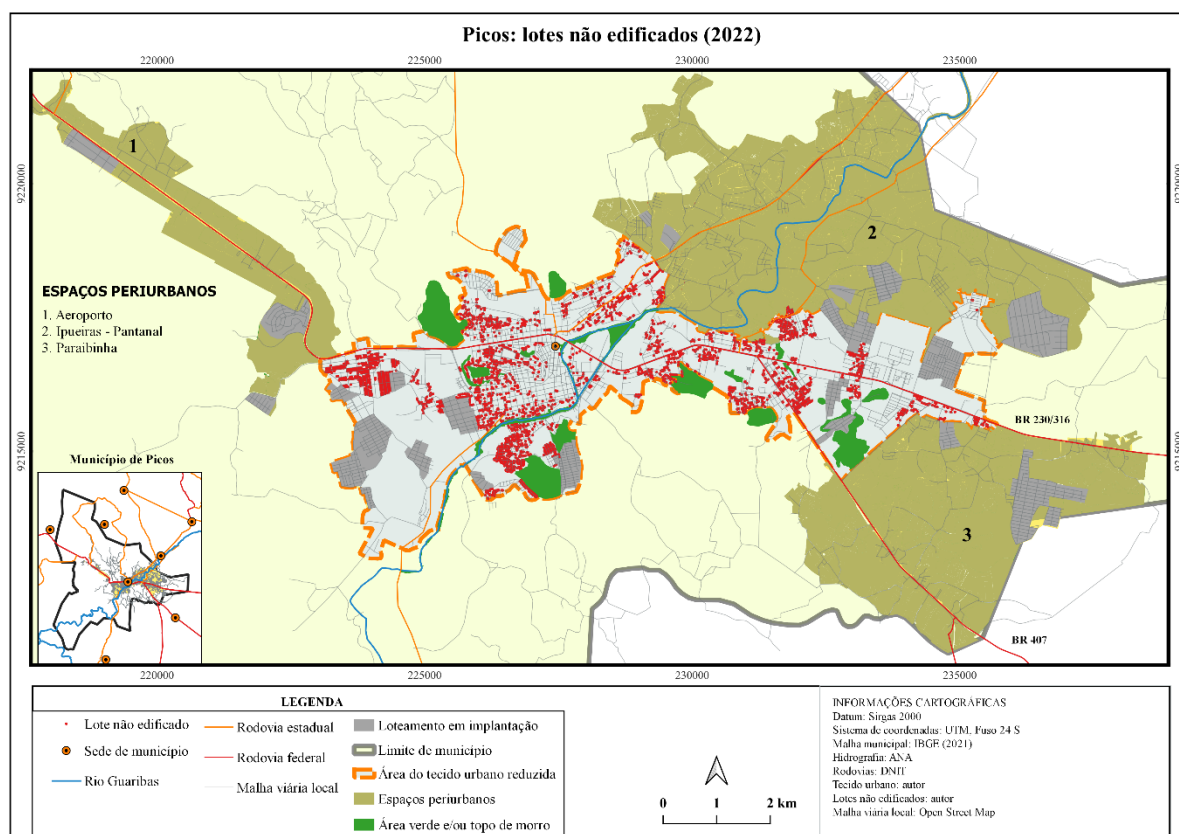


Fonte: Autores.

A busca por renda da terra intensifica um processo excludente, evidenciando a menor demanda de lotes para construção da moradia, estratégia pautada no investimento imobiliário urbano na espera pela implantação das infraestruturas e melhorias realizadas pelo coletivo e poder público, que acabam sendo incorporadas ao patrimônio individual. Na concepção de Campos (1989, p. 51): “o terreno urbano não pode ser visto apenas como uma reserva de valor, ele é um ativo que reflete, na sua expressão mercantil, as alterações (reais ou previstas) no ambiente construído ao longo do tempo.”

Os lotes não edificadas (figura 13) totalizavam 4.339 unidades, exceto aqueles nos loteamentos em implantação que não foram quantificados. A produção da cidade é coletiva e são muitos os interesses envolvidos, variando segundo o agente produtor do espaço urbano. A propriedade do terreno permite que este mude sua posição relativa ao longo do tempo no espaço urbano, fazendo com que seu proprietário tenha ganhos fundiários no momento de sua venda futura.

**Figura 13:** Mapa dos lotes não edificadas em Picos - PI (2022).



Fonte: Autores.

A posição relativa dos lotes observada na escala da cidade mostra que a lógica de manutenção deles como reserva patrimonial ou ativo imobiliário se efetiva de forma ampla, desde os situados em bairros próximos ao centro como nas áreas periféricas. O acesso à moradia digna para



parcela da população de baixa renda é um direito negligenciado na cidade de Picos, seja devido à qualidade construtiva do imóvel, seja por estar sujeito à área de risco nas vertentes íngremes.

Para Corrêa (2002), o Estado atua na organização espacial das cidades, pois possui legitimidade jurídica para regulamentar o uso e ocupação dos solos, inclusive pode ampliar o perímetro urbano; e os grupos sociais excluídos, esse público atua pressionando o Estado por moradias populares, por resistência e sobrevivência que se materializa na apropriação de terrenos usualmente inadequados para outros agentes da produção do espaço, como as encostas íngremes e áreas alagadiças.

Conforme Leal (2007), a ausência de renda ou sua insuficiência para prover as necessidades básicas da família é um dos principais problemas que limita o acesso à terra urbana, que é intensificado pela concentração e especulação dos imóveis. A mercantilização exacerbada da terra intensificou a especulação fundiária e dificultou o acesso à moradia pelos grupos sociais mais vulneráveis.

Em Picos, a expansão do tecido urbano não advém da necessidade de novos lotes para construção, mas da busca por maximizar a conversão da terra rural em urbana. A implantação de novos loteamentos descontínuos e a permanência dos lotes não edificadas reforça o nexo de relações interdependência entre o mercado imobiliário e o padrão de estruturação intraurbano (SMOLKA, 1989). Prevalece a estratégia pautada no investimento imobiliário urbano, isto é, a terra como geradora de rendas fundiárias.

O estágio atual de expansão territorial urbana em Picos é difuso e envolve uma gama de situações que engloba espaços com grau acentuado de atividades agrícolas e habitações dispersas nas bordas, que pela análise morfológica, situam-se como espaços híbridos, pois os elementos urbanos estão menos presentes. Considerando estes espaços como em transição, a seção seguinte busca caracterizar a partir dos usos do solo a existência de um espaço periurbano.

## **O ESPAÇO PERIURBANO COMO RESULTADO DA DISPERSÃO URBANA**

A cidade dispersa é uma característica do processo de urbanização contemporâneo, no qual se diferencia da cidade tradicional anterior que era perceptível pela compactação e maior densidade (MÓNCLUS, 1999). A dispersão urbana, marcada pela descontinuidade territorial urbana, vinculada ao menor preço do solo, à ampliação dos meios de comunicação e maior mobilidade pelo transporte individual, gerou a expansão do modo urbano para além da própria cidade (LIMONAD, 2007; CATALÃO, 2015).

No caso brasileiro, a dispersão se efetivou inicialmente mediante a constituição de espaços direcionados principalmente à população de baixa renda, formando imensas periferias com precárias ou ausentes infraestruturas urbanísticas, em que a irregularidade no parcelamento do solo é recorrente. Todavia, as lógicas recentes de dispersão têm modificado as características das periferias, tanto nas grandes, como nas médias cidades, exigindo diferentes interpretações sobre esses espaços, pois novos habitats têm sido construídos para a população de poder aquisitivo médio e alto (SPOSITO, 2004; PEREIRA, 2020).

Em decorrência dos processos socioespaciais, o espaço periurbano é resultante da dinâmica de expansão urbana dispersa, da ampliação do modo de vida urbano e mescla de usos do solo com atividades típicas dos espaços rurais, ou seja, é um espaço em transição de lógicas rurais para urbanas (SÁNCHEZ, 2001). O processo gera dinâmicas de apropriação de recursos naturais, causa a contaminação de solos, de recursos hídricos e perda de solos agricultáveis.

Dentre as causas responsáveis pela formação do espaço periurbano está a falta de regulamentação/fiscalização por parte do poder público municipal, atrelada à busca incessante de proprietários fundiários e de loteadores por maior fração de renda fundiária. O preço menor da terra é uma possibilidade para parcela da população com restrito poder aquisitivo acessar à casa própria ou a constituição de segunda residência para a classe média, em parcelamento de chácaras, incrementando o consumo de solo (PEREIRA, 2020).

Nos espaços periurbanos delimitados em Picos, as manchas urbanizadas ocupam menor área, em contraposição às terras que mantêm usos com pastagem, atividades agrícolas e outras sem um uso econômico aparente, tais como bosques. Não ocorre associação entre terras não urbanizadas com os vazios urbanos, pois possuem outros usos. Há desconcentração da população, mas os empregos e serviços continuam na área central, ampliando as distâncias e os fluxos diários.

A partir do mapeamento dos usos do solo e da análise das dinâmicas socioespaciais em 2022, delimitou-se a existência de três espaços periurbanos no município de Picos: Aeroporto, Ipueiras-Pantanal e Paraibinha. A menor presença de equipamentos e serviços urbanos exige dos moradores deslocamentos frequentes para a área central para trabalhar, estudar, realizar compras ou lazer, sendo um dos critérios utilizados para definir as áreas periurbanas.

O mosaico (figura 14) ilustra características do uso e ocupação do solo no espaço periurbano setor Ipueiras-Pantanal, desde a presença de atividades agrícolas, criação de gado e residências dispersas.

Figura 14: Periurbano no setor Ipueiras-Pantanal.

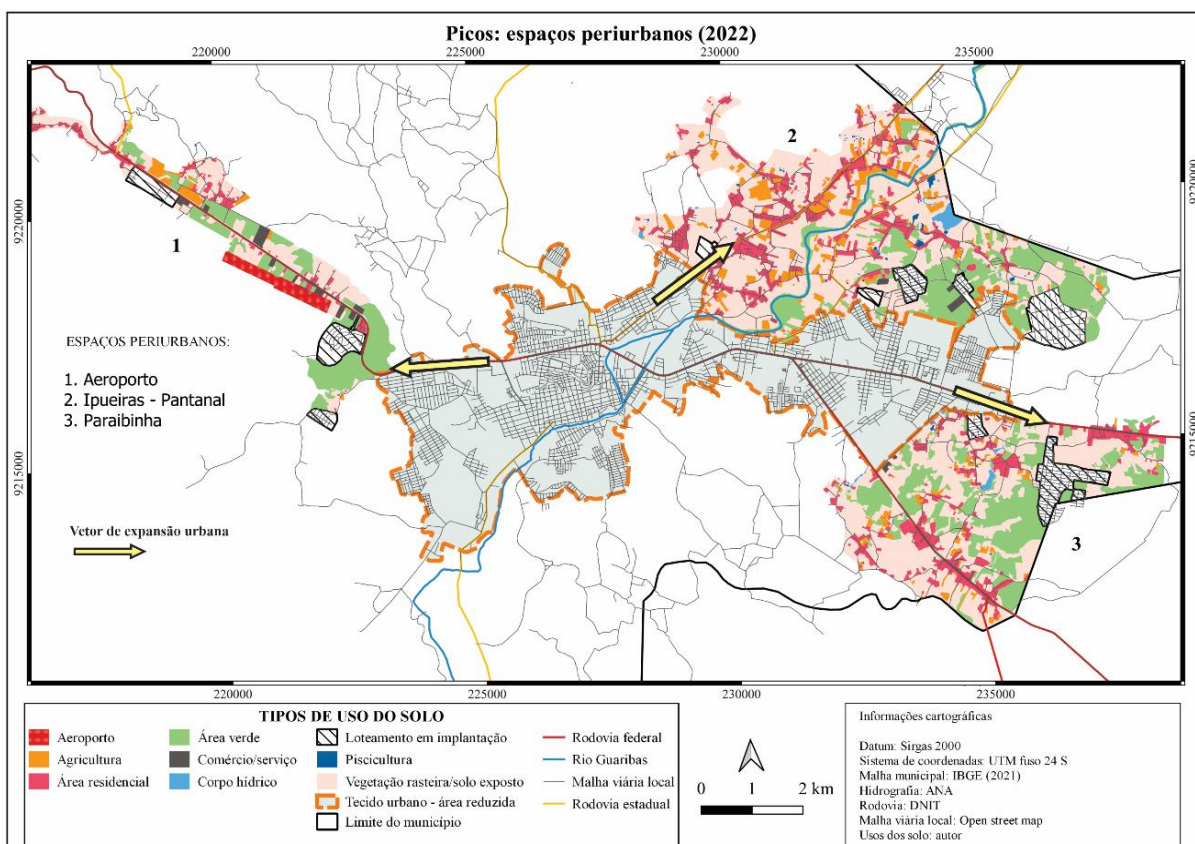


Fonte: Autores e Google Earth, 2022.

O mapa a seguir (figura 15) representa os espaços periurbanos e destaca que eles se constituíram nas últimas duas décadas como os principais vetores de expansão urbana em Picos. A indução dos vetores de crescimento se efetivam ao longo das rodovias e no entorno, caracterizando uma lógica de crescimento alongada com múltiplos aglomerados residenciais/loteamentos sendo implantados.

A transformação nos usos do solo de rural para urbano é intensificada pela pretensão dos agentes fundiários/imobiliários em ampliar as rendas fundiárias, isto é, a lógica do rentismo fomenta um processo de descontinuidade territorial urbano.

Figura 15: Picos: espaços periurbanos (2022).

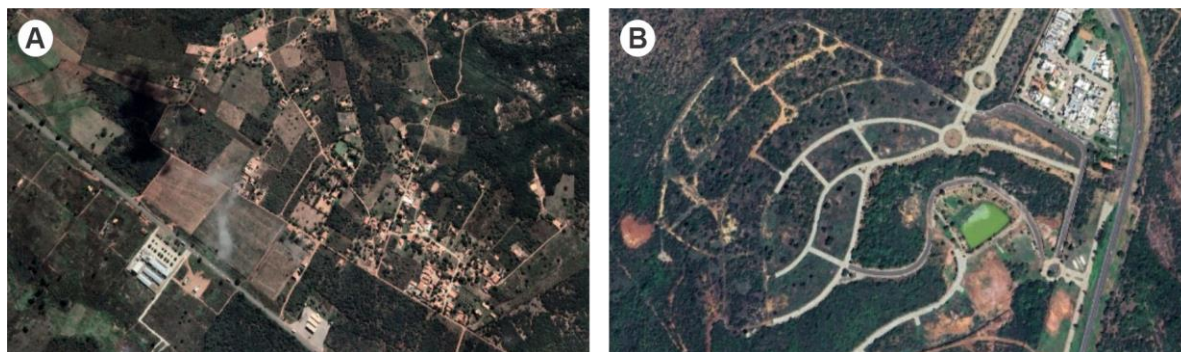


Fonte: Autores.

No espaço periurbano Aeroporto (figura 16), a construção do campus da Faculdade R. Sá, instituição de ensino superior particular, e da Universidade Estadual do Piauí (UESPI) são geradoras de fluxos por estudantes/trabalhadores e de forma indireta contribuiu para que proprietários fundiários e agentes imobiliários implantassem loteamentos nas proximidades, visando atender interessados em construir residências para alugar aos estudantes ou casa própria.

A construção de um loteamento fechado para classe média-alta criou diferenciação na espacialidade urbana. Esse loteamento foi o primeiro do tipo no município, marcando um ganho de inovação para o agente incorporador, pois conseguiu auferir ganhos de antecipação de rendas fundiárias. Todavia, ao lado, outro empreendimento de mesma tipologia teve as obras interrompidas por falta de viabilidade econômica. Isso demonstra os riscos inerentes aos empreendimentos imobiliários que buscam a diferenciação socioespacial no contexto local. A duplicação do trecho da rodovia tende a aumentar a acessibilidade e intensificar a alteração no padrão de usos do solo e a consequente elevação nos preços da terra.

**Figura 16:** Espaço periurbano no setor Aeroporto.



**Fonte:** Google Earth, 2022.

**Legenda:** **A** - campus da Uespi. **B** – Loteamentos fechados

A formação de banco de terra é uma estratégia passível de ocorrer para o agente incorporador, visto que terá condições de monopolizar determinadas terras e lançar determinados produtos imobiliários quando as condições da economia forem favoráveis para a ampliação dos ganhos fundiários, fato atrelado à sua vinculação e influência sobre o poder público local que, no caso específico, ampliou o perímetro urbano no setor na última década, possibilitando a conversão destas terras às normas jurídicas que beneficiam agentes imobiliários e de outros proprietários fundiários.

Os ganhos fundiários de antecipação são produzidos pelos agentes imobiliários num contexto de mudança nos usos do solo. Para Campos (1989, p. 53): “Nas áreas onde estão ocorrendo



mudanças nas formas de ocupação, as alterações no ambiente construído são muito rápidas e, conseqüentemente, a variação da posição relativa desta área em relação a cidade como um todo é bem superior à das áreas consolidadas”.

A presença de múltiplos aglomerados descontínuos evidencia a lógica subjacente dos jogos de interesse em relação à conversão nos usos da terra de rural para uma forma, em tese, urbana, todavia marcada pela rarefação das infraestruturas básicas e mesmo pelo caráter disperso. Tal fato está vinculado à transformação da terra por múltiplos agentes fundiários pois, devido à ineficiente/ausente política pública municipal para planejar e disciplinar o crescimento do tecido urbano, tornam-se coniventes com a lógica atual de expansão subordinada aos interesses dos proprietários fundiários.

## CONSIDERAÇÕES FINAIS

O espaço urbano no Brasil tem sido construído ao longo do último século para diversas finalidades, sendo aquelas com fins de especulação fundiária uma das mais significativas, cujas conseqüências são nefastas para a população local, tanto no aspecto da mobilidade como do aumento do custo financeiro para adquirir a moradia. A resultante do processo especulativo é a evidente formação de áreas urbanas descontínuas, em razão da manutenção de áreas com vazios urbanos, estratégia utilizada pelos proprietários fundiários como meio de valorização das terras, mecanismo presente na cidade de Picos. A acentuação do processo de dispersão urbana gerou a formação de três espaços periurbanos, onde a interação de lógicas rurais e urbanas se efetivam de forma híbrida.

A dispersão torna-se possível, em parte, com a conivência do poder público municipal no tocante a legislações ou a falta delas na prevenção desses processos, além da implantação de infraestruturas de forma desigual no tecido urbano que favorecem os proprietários fundiários. Observa-se que espaços outrora rurais são convertidos em espaços urbanos e recebem empreendimentos imobiliários e serviços para atender às demandas do capital e de setores sociais que possuem maior poder de consumo. Essas aparentes transformações conduzem a refletir a respeito das faces da expansão da cidade, da reestruturação urbana e da cidade a partir da instalação dos equipamentos urbanos, os quais, por sua vez, parecem promover novos espaços de raridades e novas expressões da centralidade.

A morfologia urbana no tocante à descontinuidade foi acentuada nas últimas décadas, convertendo áreas rurais em periurbanas, reforçando a lógica de precarização dos equipamentos de uso coletivo e ampliando os fluxos diários dos cidadãos para a área central. A compreensão das dinâmicas



do mercado imobiliário local requer mais pesquisas que consigam captar as ações/articulações de agentes imobiliários com o poder público local. Nesse sentido, a dimensão política da produção do espaço urbano é fundamental para os processos de diferenciação e seletividade espacial.

A adoção de instrumentos políticos e técnicos torna-se necessária para reduzir o processo de descontinuidade tanto na dimensão dos vazios urbanos, como da permanência dos lotes não edificadas. A aplicação do imposto predial territorial urbano progressivo como previsto na legislação federal seria um instrumento adequado para induzir a transformação do ambiente urbano construído; outra possibilidade seria a de se restringir a conversão de terras rurais em urbanas, enquanto determinados índices de edificação não fossem atingidos nas áreas identificadas como as de vazios urbanos. Para tanto, exige-se a transformação nos valores políticos e ampliação das estruturas do poder administrativo local visando a instrumentalizar o planejamento urbano como uma dimensão necessária e permanente no processo de produção/transformação da cidade.

## REFERÊNCIAS

- BARCELLA, Bruno Leonardo Silva; MELAZZO, Everaldo Santos. Expansão urbana e dinâmica imobiliária: comparando as estratégias fundiárias dos agentes imobiliários em cidades médios. **Revista Sociedade e Natureza**, Uberlândia – MG, v.32,p. 108-125, 2020.
- CAMPOS, Pedro Abramo. A dinâmica imobiliária: elementos para o entendimento da espacialidade urbana. **Cadernos IPPUR/UFJR**, Rio de Janeiro, n. 3 (número especial), p. 47-70, 1989.
- CAPEL, Horácio. **La morfología de las ciudades: sociedad, cultura y paisaje urbano**. Barcelona: Ediciones del Sebral, 2013.
- CATALÃO, Igor. Dispersão urbana: apontamentos para um debate. **Revista Cidades**. V.12, n. 21, p. 250-277.
- CORRÊA, Roberto Lobato. A periodização da rede urbana na Amazônia. **Revista Brasileira de Geografia**, Rio de Janeiro, v. 49, n.3, p. 39-68, 1987.
- CORRÊA, Roberto Lobato. **O espaço urbano**. 4ª ed. São Paulo: editora Ática, 2002.
- DANIEL, Celso. O poder local no Brasil urbano. **Espaço & Debate**, n. 24, p. 26-39, 1988.
- GOMES, Horieste. Dois estudos sobre Picos. **Boletim Goiano de Geografia**. V. 4, v.1, p. 139-154, 1984.
- HARVEY, David. **A produção capitalista do espaço**. – São Paulo: Annablume, 2005.
- IBGE - INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. **Região de Influência das Cidades**, 2018. Disponível em: <https://biblioteca.ibge.gov.br/>. Acesso em: 10 ago. 2024.
- JARAMILLO, Samuel. **Hacia una Teoría de la Renta del Suelo**. 2. ed. - Bogotá: Universidad de los Andes, Facultad de Economía, CEDE, Ediciones Uniandes, 2009.
- LEAL, Manuela Nunes. **A relação entre o governo municipal de Teresina e a Associação de Moradores da Vila Wall Ferraz para a provisão do direito ao habitar**. Dissertação (mestrado Políticas Públicas) - Universidade Federal do Piauí, Teresina-PI, 2007.

LIMA, Juscelino Gomes. Dinâmicas urbanas em espaços sertanejos piauienses: Riscos e vulnerabilidades socioambientais em Picos-PI. **Revista Ambientia**, Guarapuava (PR), v. 14, n.1, p. 85-100, jan/abr 2018.

LIMONAD, Ester. Urbanização dispersa mais uma forma de expressão urbana? **Revista Formação**, nº14, v. 1, p. 31-45, 2007.

MAIA, Amanda Carvalho. **Descontinuidade territorial e formação de vazios urbanos**: um padrão de crescimento em cidades médias paulistas. Dissertação (mestrado em Arquitetura) Universidade Estadual de Campinas (Unicamp), Campinas-SP, 2019.

MATZNETTER, Josef. O sistema urbano no norte e nordeste do Brasil e a influência das novas estradas. **Revista Brasileira de Geografia**. Rio de Janeiro, n. 43, v.1, p. 99-112, jan./mar., 1981.

MONCLÚS, Francisco J. Ciudad dispersa y ciudad compacta. Perspectivas urbanísticas sobre las ciudades mediterráneas. **D'Humanitats**, Girona, n. 7, p. 95-110, 1999.

MUMFORD, Lewis. **A cidade na história: suas origens, transformações e perspectivas**. Tradução Neil R. da Silva. 5 ed. – São Paulo: Martins Fontes, 2008.

PADUA, Rafael Faleiros. A expansão da cidade e do urbano em João Pessoa-PB: entre a quantidade e a qualidade. In: Doralice Sátyro Maia; William Ribeiro da Silva; Carlos Augusto de Amorim Cardoso. (Org.). **Expansão urbana em diferentes escalas**. 1ed. João Pessoa-PB: Editora da UFPB, p. 114-131, 2020.

PEREIRA, Claudinei Silva. A produção do espaço e morfologia urbana em Presidente Prudente-SP. **Caminhos de Geografia**, Uberlândia, v. 22, n. 83, p. 200–218, 2021.

PEREIRA, Claudinei Silva. **Agricultura, abastecimento e consumo na aglomeração urbana de Presidente Prudente-SP**. Tese (Doutorado em Geografia) – Faculdade de Ciências e Tecnologia, Universidade Estadual Paulista, Presidente Prudente, 2020.

SÁNCHEZ, Héctor Ávila. Ideas y planteamientos teóricos sobre los territorios periurbanos. Las relaciones campo-ciudad en algunos países de Europa y América. Investigaciones Geográficas, **Boletín del Instituto de Geografía**, UNAM, n. 45, p. 108-127, 2001.

SMOLKA, Martim Oscar. O nexó urbano-imobiliário e a política habitacional: repensando as alternativas. **Cadernos IPPUR/UFJR**, Rio de Janeiro, n. 3 (número especial), p. 9-23, 1989.

SOUSA, Marcos Vinícius Holanda. **Entre montes e estradas**: expansão urbana e modernização na cidade de Picos(PI) (1960-1985). Dissertação (mestrado em História) Universidade Federal do Piauí, Teresina, 164 p. 2014.

SPOSITO, Eliseu Savério. **Produção e apropriação da renda fundiária urbana em Presidente Prudente**. Tese (Doutorado em Geografia) Faculdade de Letras e Ciências Humanas da Universidade de São Paulo, São Paulo, 1990.

SPOSITO, Maria Encarnação. **O chão em pedaços**: urbanização, economia e cidades no Estado de São Paulo. Tese (Livre-docência e Geografia). Universidade Estadual Paulista Faculdade de Ciências e Tecnologia, Presidente Prudente, 2004.RCGS.